

**Protokoll** über die Versammlung des Verbandes der Wohnungseigentümer Kirchbachstr. 214-220, Bremen, am Montag, dem 26.05.2025, um 16.00 Uhr im Hotel Heldt, Friedhofstr. 41, 28213 Bremen.

Anwesend bzw. vollmachtlich vertreten waren 15 von 24 WE und 9 von 15 GA mit gesamt 5.929/10.000stel Miteigentumsanteilen und 24 von 39 möglichen Stimmen. Die Versammlung wurde von Frau Heike Herrmann geleitet. Sie begrüßte die Anwesenden, stellte die form- und fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest und bekam Zustimmung zur vorgeschlagenen Tagesordnung.

Enthaltungen werden lt. WEG nicht gewertet und deshalb nicht mit aufgeführt.

#### **TOP 1 – Verwaltungsabrechnung 2024**

Die Verwalterin erläuterte die Verwaltungsabrechnung 2024 und beantwortete Fragen. Die Herren Riedl, Wenderholt und Dürkop hatten am 24.04.2025 die Rechnungsprüfung im Hause der Verwaltung durchgeführt. Hierzu berichtete Herr Dürkop, dass alle Belege ordnungsgemäß vorlagen. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss **einstimmig**, die auf Grundlage der vorgelegten Einzeljahresabrechnungen vom 08.04.2025 ermittelten Abrechnungsspitzen und entlastete die Verwaltung sowie die Rechnungsprüfer. Die Abrechnungsergebnisse werden abgebucht bzw. ausgezahlt.

#### **TOP 2 – Wirtschaftsplan 2025**

Nach Durchsprache wurde der Wirtschaftsplan 2025 **einstimmig** genehmigt und wie folgt beschlossen. *Beschluss: Der Wirtschaftsplan 2025 wird gesamt fällig gestellt und ist bis zur nächsten Jahresversammlung in Kraft. Die Gemeinschaft genehmigt zinslose, monatliche Ratenzahlung, solange die Raten kontinuierlich gezahlt werden. Die monatlichen Raten sind bis zum 3. Werktag e. M. zur Zahlung fällig. Kommt ein Eigentümer mit mehr als 2 Raten in Verzug, wird der Gesamtbetrag aus dem Wirtschaftsplan sofort fällig. Somit ist der Wirtschaftsplan rückwirkend ab 01.01.2025 in Kraft. Die Verwaltung wird ermächtigt, Hausgeldrückstände ggf. unter Zuhilfenahme eines Rechtsanwaltes im Namen der WEG gerichtlich betreiben zu lassen.*

#### **TOP 3 – Erhaltungsmaßnahmen 2025**

- a) Rückschnitt Bäume, Überprüfung der Buche – **einstimmig** beschlossen
- b) Anbringung eines zweiten Handlaufs im Treppenhaus in allen Treppenhäusern, Kosten ca. € 6200,00 gemäß Angebot Schlosserei Hoffmann bei einer Gegenstimme **mehrheitlich** beschlossen.
- c) Dachrinnenreinigung. Hier sollen ebenfalls Undichtigkeiten mit beseitigt werden. Herr Riedl stellte sich für die Terminabsprache zur Verfügung. **Einstimmig** beschlossen.
- d) Sonstige Themen:
  - a) Reinigung des Bodenablaufs Hs. 220. Dieser läuft bei stärkerem Regen nicht ab.
  - b) Der Gärtner hat festgestellt, dass noch Gartenboden aufgebracht werden muss.
  - c) Herr Stiels sprach nochmals an, ob die Seitenwangen der Hauseingangsbereiche noch neu gestrichen werden. Die Verwaltung wird dies in Augenschein nehmen und ggf. die Arbeiten in Absprache mit dem Beirat beauftragen.
  - d) Der Rückschnitt der Hainbuchenhecke wird in diesem Jahr wieder erfolgen.  
**Einstimmig** beschlossen.

#### **TOP 4 - Antrag des Miteigentümers Herrn Sandhövel auf Gestattung der Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Balkon (Balkonkraftwerk)**

Herr Sandhövel begründete seinen Antrag. Die Verwaltung wies darauf hin, dass es sich hierbei um eine vom Gesetzgeber gewollte privilegierte Baumaßnahme handelt. Die Eigentümergeinschaft fasste hierzu folgenden **einstimmigen** Beschluss:

Dem Wohnungseigentümer wird die Montage einer Mini-Photovoltaik-Anlage im Bereich des Balkons/Loggia seiner Wohnung gestattet. Konkret handelt es sich um eine Anlage aus bis zu 2

Solarmodulen (dunkle Oberfläche mit schwarzer Umrandung) mit den Abmessungen von 175 x 110 x 3 pro Panel. Die Leistungsabnahme über den Wechselrichter darf die jeweilige, gesetzlich vorgegebene Höchstmenge nicht übersteigen.

Die Solarmodule sind bündig mit dem oberen Abschluss der Balkonbrüstung und mittig zentriert zu montieren. Zur Vermeidung einer möglicherweise eintretenden Verschattung in der unteren Wohnung sind die Module ungeachtet einer etwa vorhandenen Neigungsmöglichkeit plan an der Balkon-/Loggiabrüstung zu montieren und zu betreiben. Bei Erdgeschosswohnungen ist die Anlage nur im Bereich des Sondernutzungsrechtes der Terrassen gestattet.

Die Gestattung der Montage steht unter der Bedingung einer sturmfesten Befestigung der Solarmodule. Sämtliche Kosten der Baumaßnahme und deren Folgekosten sind von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen. Dies gilt auch für die Kosten eines etwa erforderlichen Rückbaus der Solaranlage, der aus Gründen der Erhaltung oder baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums erforderlich wird. Der Rückbau hat in einem solchen Fall durch den Wohnungseigentümer innerhalb einer von der Verwaltung hierfür gesetzten Frist zu erfolgen. Bei dauerhaftem Rückbau sind alle Montagespuren vom Sondereigentümer fachgerecht zu beseitigen. Vor Montage ist die Verwaltung über die Maßnahme zu informieren. Die Bedingungen gehen bei einem Eigentumswechsel, bei Verbleib der Solaranlage, in vollem Umfang auf den Rechtsnachfolger über. Der Eigentümer kann die Genehmigung auch an die Wohnung nutzende Dritte weitergeben. Hierbei sind alle vorgenannten Bedingungen in vollem Umfang zu erfüllen. Der Eigentümer haftet in diesem Falle für durch Dritte entstehende Mängel und Schäden. Auch evtl. Rückbauforderungen richten sich zur Durchsetzung an den Wohnungseigentümer.

#### **TOP 5 - Digitalisierung der Bestandsunterlagen sowie neuer Dokumente der Wohnungseigentümergeinschaft**

Beschlussantrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Digitalisierung der Bestandsunterlagen sowie neuer Dokumente der Wohnungseigentümergeinschaft unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD).

Nach der erfolgten Digitalisierung wird die Verwaltung ermächtigt und beauftragt, die vorhandenen Papierdokumente zu vernichten. Dies gilt insbesondere für Rechnungen, Korrespondenz und formfrei zu schließenden Verträgen etc. Nur solche Dokumente sind von der Vernichtung auszunehmen, an deren Aufbewahrung im Original die Gemeinschaft ein objektives Interesse hat (z. B. Teilungserklärung, Bürgschaften, Vollmachtsurkunden, aktuell beglaubigte Versammlungsprotokolle, etc.).

Die Verwaltung erhält für diese Tätigkeit eine einmalige Pauschale in Höhe von € 600,00 zzgl. MwSt., die der Erhaltungsrücklage entnommen wird.

*Einstimmig* beschlossen.

#### **6. Beschluss über den Anschluss an das Glasfasernetz**

##### **Beschlussvorlage:**

1. Die Wohnungseigentümer beauftragen und bevollmächtigen den Verwalter, der Firma, die vor Ort den Glasfasernetzanschluss anbietet, zu gestatten, das Gemeinschaftseigentum (Netzebene 3 – Anschluss des Gebäudes) und die jeweilige Eigentumswohnung, die einen Glasfaseranschluss wünschen, an das Glasfasernetz (Netzebene 4 – Anschluss der Wohnung) anzuschließen und alle hierfür erforderlichen Arbeiten durchzuführen.

2. Der Verwalter wird angewiesen, der entsprechenden Firma zum Anschluss des Hauses (Netzebene 3) nur zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen sämtlich erfüllt sind:

a) Die entsprechende Firma erbringt den Ausbau und Anschluss kostenlos.

b) Sofern etwaige Baumaßnahmen im Bereich der Glasfaser-Gebäudeanbindung für die NE3 und des öffentlichen Raumes erforderlich sind (z.B. Entfernung von Gehwegplatten/Aufgrabungen) verpflichtet sich die entsprechende Firma zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes. Der Anschluss des Gebäudes hat vorrangig über bestehende Leitungen zu erfolgen. Sollten keine oder nicht geeignete Leitungen/Öffnungen vorhanden sein, wird eine Bohrung vorrangig im Kellerbereich erfolgen. Der von der Bohrung betroffene Bereich wird fachgerecht nachgearbeitet (Abdichtung etc.). Die Glasfaserleitungen werden nach den Regeln der Technik, insbesondere nach den brandschutztechnischen Bestimmungen, bis zu dem/den Hausübergabepunkte(n) verlegt.

3. Zur Gestattung des Ausbaus und des Anschlusses der Eigentumswohnung(en) (Netzebene 4) hat die Verlegung der Glasfaserleitungen vom Kellerbereich zu den Wohnungen vorrangig über vorhandene Leerrohre, Schächte oder stillgelegte Schornsteine zu erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, soll der Verwalter die Details der Baumaßnahme (Anschluss der Eigentumswohnung(en)) mit der entsprechenden Firma abstimmen. Der Glasfaserausbau und -anschluss soll so kosten- und gebäudeschonend wie möglich ausgeführt werden. Ist dieses nicht möglich, wird der Beschluss zur Ausführung des Anschlusses auf der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung nochmals behandelt.

Herr Riedl stellte sich für den Termin für die Auskundung zur Verfügung. In der vergangenen Woche wurde das Glasfaserkabel in der Straße verlegt.

*Einstimmig* beschlossen.

#### **TOP 7 – Sonstige Themen**

Entfällt

Um 17.10 Uhr schloss die Verwalterin die Versammlung und bedankte sich für die Mitarbeit.




**Dorle Herrmann**  
Wohnungsverwaltung  
GmbH & Co. KG

Sehr geehrter Herr Riedl,

bitte senden Sie dieses Exemplar mit Ihrer Unterschrift und der eines weiteren Eigentümers an uns zurück.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

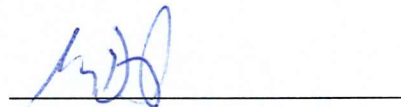


Dorle Herrmann  
Wohnungsverwaltung  
GmbH & Co. KG

Bremen, den 28.05.25.



1. Unterschrift (Herr Riedl)



2. Unterschrift